建物管理業務委託契約書

物件名

委　託　者：信託の受託者

受　託　者：九州リアルエステート株式会社

信託委託者兼受益者：Ｑステーツ合同会社

収入印紙

4.0[redacted]印

建物管理業務委託契約書

業務委託者兼信託受託者[redacted]信託の受託者（以下、「甲」という。）、業務受託者九州リアルエステート株式会社（以下、「乙」という。）及びQステーツ合同会社（以下、「信託委託者兼受益者」という。）は、甲乙間の平成21年3月31日付「不動産管理処分信託契約書（[redacted]物件名）」（以下、「本件信託契約」という。）に基づき甲が信託の受託者として所有する第3条記載の不動産（以下、「本物件」という。）の管理に関し、次の通り建物管理業務委託契約（以下、「本契約」という。）を締結する。

第1条（定義）

1. 「信託委託者兼受益者」とは、本件信託契約における委託者兼受益者でQステーツ合同会社をいう。
2. 「マスターリース契約」とは、甲、乙及び信託委託者兼受益者との間で平成21年3月31日付に締結したマスターリース契約（[redacted]物件名）をいう。
3. 「マスターレッシー」とは、マスターリース契約上の乙の地位をいう。
4. 「直貸部分」とは、甲が既存テナント（以下に定義する。）に直接賃貸する部分をいう。
5. 「賃貸部分」とは、マスターリース契約の対象となる部分をいう。
6. 「テナント賃貸借契約」とは、直貸部分については、甲及びテナント間の、賃貸部分については、マスターレッシー及びテナント間の賃貸借契約をいう。
7. 「信託口座」とは、甲が乙の賃料等の振込先として指定した口座（銀行名：[redacted] 本支店名：[redacted] 預金種別[redacted] 口座番号：[redacted] 口座名義：[redacted]信託の受託者[redacted]物件名[redacted] 代表取締役[redacted]）をいう。
8. 「既存賃貸借契約」とは、本物件に関し、マスターリース契約の締結以前に乙と各テナントとの間で締結している賃貸借契約をいう。
9. 「既存テナント」とは、既存賃貸借契約を締結している各テナントをいう。

第2条（総則）

甲は本物件の管理・運営に関する業務(本物件の賃貸業務の代行を含む。)を次条以下に定めるところにより乙に委託し、乙はこれを受託する。乙は、委託業務（第3条にて定義される。）を信託委託者兼受益者のために忠実に遂行する。なお、乙は平成21年3月31日付で甲と乙及び信託委託者兼受益者の間でマスターリース契約が締結されていることを確認した。

第３条（本物件の表示）

本物件は、次の通りである。

所　在　　：福岡県直方市[redacted]

名　称　　：[redacted]物件名

構造・規模　：鉄骨造陸屋根４階建

延床面積　　：[redacted]㎡

所有者（登記名義人）：[redacted]信託の受託者

マスターレッシー：九州リアルエステート株式会社

第４条（委託業務の内容）

甲が乙に委託する業務（以下、「委託業務」という。）は、次の通りとする。また、仕様等詳細は別紙Ⅰに記載の通りとする。

(1) 建物維持管理業務

（ⅰ）統括管理業務

（ⅱ）環境衛生管理業務

（ⅲ）設備管理業務（地下排水設備、屋上排気ダクト、屋上空調ダクト、屋外空調設備を含む。）

（ⅳ）機械監視業務

（ⅴ）防火防災業務（消防法所定の管理権原者及び防火管理者の選任及び同法に規定する業務を含む。）

（ⅵ）事務管理業務（賃料、敷金等の入出金状況確認にかかる業務を含む。）

（ⅶ）建物等保守・修繕業務

（ⅷ）建物中長期保全（修繕）計画策定業務

（ⅸ）年間業務スケジュールの作成

（ⅹ）年間点検スケジュールの作成

（ⅺ）敷地内外の駐車施設の管理業務

(2) テナント誘致業務

甲がテナントに直接賃貸する部分（以下、「直貸部分」という。）について、甲が委託するテナント誘致業務及び賃貸部分のテナント誘致業務

（ⅰ）テナント誘致準備業務

① 賃貸企画業務

② 信用調査業務

（ⅱ）入居見込みテナントへの誘致活動

（ⅲ）入居見込みテナントに対する、本物件への案内及び甲に対する交渉経過の報告

(iv) 仲介業者への情報提供
(v) 仲介業者との交渉、及び甲及び信託委託者兼受益者に対する経過報告
(vi) 契約管理業務

(3) 請求出納業務、テナント交渉業務及びオーナーサポート業務
直貸部分について、甲が委託する請求出納業務及び賃貸部分請求出納業務、テナント交渉業務並びに甲が委託するオーナーサポート業務
(i) 請求出納業務
(ii) テナント交渉業務
① テナント賃貸借契約関連業務
・ テナント賃貸借契約の締結事務、テナント賃貸借契約の媒介委任契約
② 入退居関連業務
③ クレーム対応業務
(iii) オーナーサポート業務
・ 本物件に関する税務、法務等資産管理全般についての協力・助言
・ 甲の要請に応じての、本物件に関する不動産全般についての協力・助言
・ 本物件の法令上必要な届出等（防火管理者選任届を含む。）の取得及びその写しの提出についての協力
(iv) 承継同意書取得業務
本契約書第35条記載の内容の既存入居者への承継同意書取得業務
(v) 駐車場確保業務
入居者からの強い要望により、駐車場の需要が著しく増大した場合若しくは行政当局から指導を受けた場合に、本件不動産の近隣地域において駐車施設を確保し、周辺道路等への路上駐車防止に最善の努力を尽くす業務
(vi) 本物件の隣人への所有者変更通知業務
本物件と隣人との間で越境があり、同意書などが取り交わされている場合、本件信託契約に基づき所有者が甲に変更したことを通知する業務

第5条 (テナントの募集関係業務)
本物件のテナントの新規募集及びテナント賃貸借契約締結について、乙は次の各項に従ってその業務を処理するものとする。
(1) 乙は、テナント募集のためのパンフレット等を作成する必要が生じた場合は、事前に信託委託者兼受益者と協議のうえ信託委託者兼受益者の承認を得るものとし、制作に要する費用は乙の負担とする。
(2) 乙は、乙関係部門及び関係各社並びに仲介業者等に本物件にかかわる情報を提供するほか、必要と認めたときは、乙が選定した情報誌等に広告してテナントの募集を

するものとする。なお、この広告を行うにあたり費用が発生する場合は、あらかじめ信託委託者兼受益者の承諾を得て行うものとし、当該費用は乙の負担とする。

(3) 乙は、入居希望者があった場合（但し、別紙Ⅳ記載の非適格テナントを除く。）は信託委託者兼受益者に連絡し、信託委託者兼受益者の承諾を得たうえで、テナント賃貸借契約を締結する事務を行う。かかる場合、乙は、マスターレッシーと当該テナントとのテナント賃貸借契約においては、①本物件は、甲の信託物件であること、②マスターレッシーとテナントとのテナント賃貸借契約は転貸借であり、マスターレッシーのみがテナントに対し敷金返還義務を負うこと、及び③テナントに対し、再転貸及び転借権の譲渡を原則禁ずることを、各条項に盛り込んだ別紙Ⅱに定める契約書式によらなければならないものとする。契約書は2部作成し、1部を乙が保管し、他の1部をテナントに交付し、契約書の写しを甲に交付する。なお、この入居希望者について、信用調査を実施する場合の費用は信託委託者兼受益者の負担とする。

第6条（賃料等の徴収関係業務）

1. 乙はテナントに対し、請求書が必要な場合は毎月上旬に請求書を送付のうえ、末日までに翌月分の賃料等（直貸部分のテナント及び賃貸部分のテナントのそれぞれの賃料を含む。）を回収し、そのうち、家賃相当分（共益費及び敷地内駐車場利用料を含む。）を翌月の銀行営業日初日に甲の指定した信託口座に送金する。
2. 乙は、テナントをして、預託する敷金・保証金全額を信託口座に送金させる。
3. 甲及び乙は、別紙Ⅲ「EB 契約商品明細」記載の EB システムを利用し、信託口座の入出金管理を行うものとする。

第7条（水道光熱費等について）

1. 本物件の水道光熱費については、乙が甲に代わって供給事業者に支払うものとする。この場合、乙は甲に対し支払った当該費用について、報酬支払時に償還請求できる。
2. 本物件の水道光熱費等（テナントが負担すべき水道光熱費を含む。）について、供給事業者への支払負担及びテナントから受領した水道光熱費等の差益は甲に帰属する。
3. 乙が第 20 条に基づき再委託を行っている場合には、当該再委託先が作成した明細に基づき、テナントをしてテナント負担の水道光熱費等を乙の指定する口座に送金させるものとする。

第8条（テナントからの苦情申し出等の処理）

1. テナントから本物件使用に関して苦情又は要望等があった場合、乙は甲に代わってこれを聴取し、甲及び信託委託者兼受益者と協議のうえ、甲及び信託委託者兼受益者の承諾を得たうえで、これを処理するものとする。この処理にかかる費用は合理的な範

囲において、甲の負担とする。

2. 近隣その他の者から請求、苦情などがあった場合、乙は甲に代わって対応するものとし、甲及び信託委託者兼受益者と協議のうえ、甲及び信託委託者兼受益者の承諾を得たうえで、これを処理するものとする。この処理にかかる費用は合理的な範囲において、甲の負担とする。

第9条（入退居時の立会い、敷金・保証金の返却等）

1. 乙は新規テナントの入居時には、立会いを行い、当該テナントに対し当該賃貸物件の鍵等を交付するものとする。
2. テナントがテナント賃貸借契約の更新を希望しない場合又はテナント賃貸借期間中の解約を希望した場合は、乙は、甲及び信託委託者兼受益者に対し、当該テナントからの解約通知書があるときはそれを添えて、遅滞なくその旨を通知する。
3. テナント賃貸借契約の終了により、テナントが賃貸物件より退室する場合は、乙はこれに立会って、テナントより鍵等の返却を受けるものとする。この場合、乙は、テナントがした原状回復工事の実施状況、賃貸物件の残留物品の有無、修理箇所等を点検し、テナントの責に帰すべき事由による修理箇所があった場合には、その修繕費用をテナントに請求する。
4. テナントの負担とすることができない賃貸物件の損耗、毀損等については、甲がその修繕費用を負担するものとする。
5. テナント賃貸借契約が終了した場合、乙は、甲及び信託委託者兼受益者に対し、テナント賃貸借契約終了後若しくは原状回復工事費判明後直ちに、①テナントが差し入れている敷金・保証金の金額、②返還に際して当該敷金・保証金額より控除すべき金額（第3項に定めるテナントの負担すべき修理箇所がある場合は、原状回復工事費等）を、書面をもって通知するものとする。甲はかかる通知と信託委託者兼受益者の指図に基づき、上記①より②を控除した金額を当該テナントの取引銀行口座に送金する。この場合の振込手数料は甲の負担とする。乙は、テナントの負担すべき修理箇所の修理完了の有無を確認し、敷金・保証金の返還前にあらかじめ甲及び信託委託者兼受益者に報告するものとする。

第10条（滞納賃料等の処理）

1. 本物件のテナントが、テナント賃貸借契約に定める条件に従って賃料等を支払わなかった場合、乙は、相当と認める方法により、これを督促し、徴収にあたるものとする。
2. 2ヶ月以上の滞納賃料等の徴収について、乙は甲及び信託委託者兼受益者と協議し対策を決定するものとする。無断転貸、用途違反等のあるテナントについてもこれと同様とする。この場合の弁護士報酬・訴訟費用等は、甲が負担する。ただし、賃貸部分についてはマスターレッシーの請求があったものに限って甲は上記弁護士報酬・訴訟

費用等を負担する。

3. 賃料等の滞納、又はその他テナントの債務不履行により、テナント賃貸借契約を解除して明渡しを請求する場合も、前項と同様とする。

第 11 条（修繕・保守・修理・原状変更等）

1. 乙は、委託業務の実施にあたり、通常の使用による劣化の点を除き、本物件の原状を維持するものとする。
2. 本物件又はその諸造作若しくは設備につき保守・修理の必要が生じた場合、乙は、あらかじめ甲及び信託委託者兼受益者に通知し、甲及び信託委託者兼受益者の事前の書面による承諾を得たうえでこれを行うものとする。但し、管理上緊急を要し、甲及び信託委託者兼受益者の事前の承諾を得る猶予がないときは、乙は、事前の甲及び信託委託者兼受益者の承諾を得ずして応急措置を施すことができる。この場合、乙は、甲及び信託委託者兼受益者に対してかかる保守・修理の内容について事後速やかに書面による報告を行うものとする。
3. 前項の保守･修理が、テナント若しくはその関係人の故意若しくは過失のために必要とされるもの、又はテナント賃貸借契約上テナントが負担すべきものであるときには、乙は、テナントをしてテナントの費用負担で当該保守・修理を実施させることができるものとする。
4. 本物件の原状変更等については、乙は甲及び信託委託者兼受益者の指図に従い、これを行うことができる。乙は、建築基準法その他の法令並びに行政機関の命令等を遵守し、適式な手続きで原状変更を行うものとする。乙は、甲及び信託委託者兼受益者の承諾の如何に関わらず、本物件の価値を減ずることとなる原状変更を行わないものとする。
5. 乙は、甲及び信託委託者兼受益者の承諾を得て、かつ、本契約第 20 条に従って、本条にかかわる修繕等・保守・修理・原状変更工事を第三者に発注するものとし、乙は、当該第三者をして善良なる管理者の注意をもって当該工事を実施させる。かかる工事費用については、甲が負担する。ただし、当該修繕等・保守・修理・原状変更工事が乙、テナント、または乙若しくはテナントの関係人の故意または過失のために必要とされる場合はこの限りでない。
6. 乙が自ら工事を直接受注する場合は、甲及び信託委託者兼受益者の事前の承諾を得るものとする。

第 12 条（月次報告作成業務・通知等）

1. 乙は、委託業務及び本物件に関し、前月分に関する報告書（以下、「月次報告書」という。）を毎月 15 日（休日の場合は前営業日）までに、信託委託者兼受益者の承認を得た上で、甲に提出する。また、本契約が終了した場合には、乙はかかる報告を

当該終了日（休日の場合は前営業日）に行うものとする。尚、月次報告書には、以下の事項を記載する。

(1) 報告に係る対象期間の本物件の管理・修繕状況（修繕計画との比較および修繕予算の残額管理を含む。）、第21条に定める乙の報酬（3月、9月に提出する報告分のみ）等及び第22条に定める管理費の明細

(2) 報告に係る対象期間の翌対象期間における本物件の管理・修繕計画（大規模修繕計画を含む。）

(3) テナントの賃貸状況、入退出、延滞、賃料入金状況及び敷金の明細（尚、敷金の異動明細に関しては、甲及び信託委託者兼受益者から、乙に照会の依頼があった場合は、乙は、甲及び信託委託者兼受益者が満足する異動明細を提示した上で、速やかに回答するものとする。）

(4) 本物件の空室のリーシングの状況と、潜在的な賃借人に関する報告

(5) 保険会社（代理店を含む。）、関係官庁、近隣との折衝の報告

(6) その他甲又は乙が合理的に重要と判断する事項

2. 乙は、前項に従い提出した月次報告書について、甲又は信託委託者兼受益者から不足情報の追加や記載内容の改訂を求められた場合、速やかに既に提出した月次報告書を修正し、かかる修正済の月次報告書を甲に提出するものとする。

3. 乙は、本物件について、①行政官庁からの通知、指導、要請、法的措置等及び近隣からの苦情等、②その他本物件に関する重要な事項（本物件についての重大な滅失、毀損、瑕疵等又は本契約の終了を含むが、これに限らない。）を知った場合には、これらの事実を速やかに甲及び信託委託者兼受益者に通知するものとする。

4. テナントの賃料の滞納が2ヶ月に及んだ場合、テナントの債務の履行に重大な悪影響を与える虞のあるテナントの財政状態及び経営成績の悪化の事実を知った場合またはテナントからクレームがあった場合においては、速やかに、その状況を甲及び信託委託者兼受益者に通知しなければならない。

5. 乙が、本物件について滅失、毀損、瑕疵等の事実を知った場合においては、速やかにその状況を甲及び信託委託者兼受益者に通知しなければならない。

6. 甲は必要に応じ、乙に対し、本物件の管理状況及び個人情報の安全管理措置の実施状況等について随時報告を求め、必要な指示を行うことができる。

第13条（その他報告・説明義務）

乙は、前条の他、甲あるいは信託委託者兼受益者の求めに応じ、本物件の管理の状況、委託業務の状況及び第20条に基づき行った業務の再委託の状況（再委託の契約の内容及びその履行に関する状況を含む。）並びに自己又は利害関係人と行った取引の内容について報告書を作成し、説明しなければならない。

第 14 条（本物件の処分についての協力義務）

乙は、本物件及びその敷地又はそれらにかかる信託受益権の処分その他本物件に関連する事項について、甲又は信託委託者兼受益者から協力を求められた場合、本物件の管理に関する調査・報告を行うなど委託業務の遂行者として可能な限りの協力を行うものとする。

第 15 条（善管注意義務）

1. 乙は、信託業法等の法令及び本契約の規定に基づき、甲及び信託委託者兼受益者のため忠実に、かつ、善良な管理者の注意をもって委託業務を行うものとする。
2. 乙は、第 4 条に定める業務以外に、甲又は甲の承諾を得たうえでの信託委託者兼受益者の指示に基づいて行った業務、及び乙が前項の善管注意義務に基づき甲に対して適切な対応措置を求めたにも拘わらず、甲が不合理に承認しなかった事項に関しては、責任を負わないものとする。
3. 乙は、委託業務に関連して、テナントその他の第三者から、請求、苦情の申し出あるいは損害賠償の請求等がなされた場合、速やかに甲及び信託委託者兼受益者に報告するとともに、その責任においてかかる第三者に対応し、問題を解決するものとする。

第 16 条（分別管理義務）

乙は、委託業務を行うにあたり、本物件と自己の固有財産その他の財産と分別して管理するものとする。

第 17 条（記録等の作成・備置）

1. 乙は、委託業務に関わる記録、帳簿、本物件の管理の状況を記載した書類その他の資料（以下、「本件記録等」と総称する。）を、公正かつ適切に作成し、保管するものとする。
2. 乙は、本物件の管理の状況を記載した書類については、主たる事務所に備え置くものとする。
3. 甲は、乙に対し、乙の通常の営業時間内に本件記録等の閲覧及び謄写を請求することができる。

第 18 条（管理責任等）

1. 乙は、委託業務を行うにあたっては、本物件を、安全及び防災面における特段の注意と配慮をもって適切かつ誠実に管理、保全又は使用しなければならない。
2. 乙は本物件の防火管理者を消防法上必要となる場合選任し、管轄消防署に届け出するものとする。止むを得ない事情で甲から防火管理者を選出する場合、乙は甲の業務を補助するものとする。

3. 甲は、乙が本物件の管理に必要な図面・機器・機器取扱説明書・鍵等を本契約開始までに乙に引渡し、乙は、本契約存続中、乙の責任においてこれらを使用・保管する。
4. 乙が前項記載の図面・機器・機器取扱説明書・鍵等を預かるにあたり、別途甲、乙及び信託委託者兼受益者との間で「重要書類及び鍵錠の引き渡しに関する覚書」を締結する。
5. 本契約が終了した場合、乙は甲に対し第3項記載の図面・機器・機器取扱説明書・鍵等を返還するものとする。
6. 乙は、管理業務の状況を記載した書類(第20条の再委託の状況に関するものを含む。)を主たる事務所に備え置き、甲及び信託委託者兼受益者の求めに応じてこれを閲覧させなければならない。
7. 甲及び信託委託者兼受益者は、乙に対し、委託業務の遂行状況に関し、立入りによる検査、または資料の提出等を求めることができるものとする。

第19条（契約期間及び更新）

1. 本契約の期間は、平成21年3月31日から平成22年3月30日迄とする（契約期間は1年間)。但し、甲又は乙が期間満了の3ヶ月前迄に別段の意思表示をしない場合は、本契約は同一の条件をもって、さらに1年間更新されるものとし、以後も同様とする。
2. 前項にかかわらず、甲、乙及び信託委託者兼受益者が本契約期間最終月の賃料等の徴収関係業務の実施について別途協議して決定した場合には、本契約期間終了後も、乙は、徴収した賃料等の送金業務を行う。
3. 本契約期間中においても、甲はその3ヶ月前までに相手方に対し本契約終了の旨を書面により通知することにより、本契約を終了させることができる。
4. 本物件に係る本件信託契約が終了した場合、本契約も終了するものとする。但し、本件信託契約終了後、信託委託者兼受益者が本物件の所有者になる場合はこの限りではない。

第20条（第三者への再委託）

1. 乙は、甲及び信託委託者兼受益者の事前の書面による同意なく、委託業務の一部及び全部について、第三者に再委託することができない。
2. 乙が甲及び信託委託者兼受益者の同意を得て委託業務の一部又は全部を第三者に再委託する場合、乙は当該第三者の経営の健全性や業務遂行能力（情報管理面を含む。)、損害賠償能力等、信用力が十分かどうかを事前に確認し選任する。乙は当該第三者の選任に係る一切の責任を負うものとする。乙は、当該第三者をして、守秘義務をはじめ本契約に基づき、乙が、甲及び信託委託者兼受益者に対して負う義務と同等の義務を負担させ、これを遵守させるものとする。乙は、甲及び信託委託者兼受益者に対し、

再委託した業務の履行についての直接責任を負う。

3. 乙は、再委託を行った場合には、第12条の期日までに同条の月次報告書と合わせて再委託の状況（再委託の契約の内容及びその履行に関する状況を含む。）について書面
等で甲及び信託委託者兼受益者に説明しなければならない。

4. 再委託がなされた場合には、甲及び信託委託者兼受益者の書面による同意なく、当該再委託を解除しまたは再委託の内容を変更することはできないものとする。

第21条（乙の報酬等）

1. 甲は乙に対し、第4条の委託業務に対する報酬を次の通り支払うものとする。但し、本契約において別段の定めをした場合はこの限りでない。

(1) 報酬算定期間及び金額

報酬算定期間は、毎年4月1日から同年9月末日までと同年10月1日から翌年3月末日までの半年間とし、半年間の報酬額は、金[redacted]円とする。但し、平成21年3月31日分の報酬は発生しないものとする。

(2) 支払い

乙が、第12条記載の甲および信託委託者兼受益者承諾済みの月次報告書に基づき、信託委託者兼受益者に請求明細を作成・提出し、信託委託者兼受益者から甲にかかる報酬の支払い指図がなされた場合、甲は、毎年3月末日又は9月末日までに乙が指定する銀行口座に送金するものとする。

(3) 1ヶ月に満たない月の報酬

1ヶ月に満たない月の報酬額は1年を365日として算出された日割りの金額とし、前項の方法で支払うものとする。

(4) 前各項の乙の報酬に対する消費税等は、別途甲の負担とする。

第22条（委託業務に要する費用の負担及び支払方法）

1．甲は、別紙Ⅰに定める委託業務にあたって発生した費用（以下、「管理実費」という。）に関し、前条の報酬支払時に、信託委託者兼受益者の指図により乙に支払うものとする。

2. 前項に定める管理実費は、乙の報酬等と同様に、第12条記載の甲および信託委託者兼受益者承諾済みの月次報告書に基づき、信託委託者兼受益者に請求明細を作成・提出し、信託委託者兼受益者より甲にかかる管理実費の支払い指図がなされた場合、甲は、毎年3月及び9月末日までに乙が指定する銀行口座に送金するものとする。

第23条（管理室等の使用）

1. 乙は、委託業務を行うために必要な管理室、管理用倉庫、清掃員控室、器具、備品等

を使用することができる。

2. 乙は、委託業務を行うために合理的に必要な電気、水道等を使用することができる。

第24条（有害行為の排除）

1. 乙は、委託業務を行うため、必要なときは、本物件の占有者に対し、甲に代わって次の各号に掲げる行為の中止を求め、かかる行為を排除するために必要な行為を行うことができる。
   (1) 法令及び館内使用細則に違反する行為
   (2) 本物件の保存に有害な行為
   (3) 所轄官庁の指示事項等に違反する行為、又は所轄官庁の改善命令を受けるとみられる違法若しくは著しく不当な行為
   (4) 他のテナントの迷惑となる行為
   (5) 本物件の信用価値を毀損する行為
   (6) 委託業務の適正な遂行を妨害する行為
2. 乙が、前項の中止を求めてもなお、本物件の占有者がその行為を中止しないときは、乙は甲に直ちに状況並びに乙が既に行った措置を報告するものとする。

第25条（本物件への立入り）

1. 乙は、委託業務を行うため、必要があるときは、本物件（テナント専有部分を含む）に立入ることができる。
2. 前項の場合において、乙がテナントの専有部分に入るときは、乙は予めテナントに通知し、その承諾を得なければならない。但し、防災等その他の事由により緊急を要するときはこの限りではない。

第26条（守秘義務）

1. 甲、乙及び信託委託者兼受益者は、本契約の締結及び委託業務の遂行に当たり、知り得た相手方の秘密事項を相手方の承諾なしに、弁護士、公認会計士、税理士等法律上守秘義務を負う専門家以外の第三者に漏洩してはならないものとする。但し、適用法令、裁判所の判決、決定若しくは命令、行政庁の命令等に基づく場合、弁護士会照会に基づく場合並びに当該事項が公知の事実に関するものである場合若しくは受領当事者が開示当事者による開示によらずして保有している場合を除くものとする。これは、契約終了後においても同様とする。
2. 前項本文に拘らず、甲は、本件信託契約の信託受益権若しくはこれに係る権利を証券化又は流動化する場合において必要な範囲内で、当該権利の譲受人、サービサー、当該証券化又は流動化における証券発行体、かかる証券発行体の管理業務の受託者、社債管理会社、格付機関、投資家、その他当該証券化又は流動化への関与者及びそれら

の弁護士その他のアドバイザーに対して必要な範囲内で本契約の内容を開示すること、並びにかかる証券化又は流動化における開示書類に必要な範囲内で本契約の内容（概要）を記載することができる。

第 27 条（個人情報の保護に関する追加義務）

テナントに関する情報等の個人情報{個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）第 2 条第 1 項に規定する個人情報をいい、乙が複製・編集・加工したものを含む。}を取得する場合には、乙は以下の義務を負担する。

(1) 当該個人情報を本契約の義務の履行に必要な範囲内でのみ利用し、漏洩・盗用・改竄を行わないこと。

(2) 法令に定める場合及び本契約の義務の履行に必要な場合を除き、甲の事前の同意なく当該個人情報を第三者に開示しないこと。

(3) 法令に定める場合及び本契約の義務の履行に必要な場合を除き、甲の事前の同意なく当該個人情報を複製、編集、加工、廃棄しないこと。

(4) 本契約が終了した場合、当該個人情報をすべて甲に返却すること。

(5) 本条(4)の規定にかかわらず、甲が当該個人情報の消去または廃棄を要請した場合は、甲が指示する方法で当該個人情報を完全に消去または廃棄し、甲の要請があればその旨の証明書を甲に提出すること。

(6) 当該個人情報の漏洩・盗用・改竄・滅失・毀損その他不正利用（以下、「漏洩等」という。）の防止、その他当該個人情報の安全な管理のために、個人情報保護法及び所管官庁の定める個人情報保護法に関するガイドラインの内容を満たし、必要かつ適切な措置を講じること。

(7) 個人情報の漏洩等（そのおそれがある場合も含む。）の事実の発生を知ったときは、当該事実が乙の責に帰すべきものであるか否かにかかわらず、直ちに甲に報告し、速やかに応急措置をとり、かつ、書面により詳細な報告及び今後の対処方針案を甲に提出すること。

(8) 乙または再委託先から当該個人情報の漏洩等が発生し、甲または第三者に損害が発生した場合、乙は甲または第三者に対してその損害を賠償するとともに、甲の指示に従い速やかに問題解決のための必要な調査を行い改善措置をとること。

第 28 条（損害賠償）

乙又は第 20 条により委託業務を再委託された者が、故意又は過失により、甲又は第三者に損害を与えた場合には、乙は、その損害を賠償しなければならない。この場合において、甲が第三者に対して損害を賠償したときは、甲は、その全額を乙に求償できるものとする。

第29条（免責事項）

乙は、甲が次の各号に掲げる損害を受けたときは、甲に対し、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

(1) 天災地変等不可抗力による損害

(2) 火災、盗難等の事故の発生による損害

(3) 乙が善良なる管理者の注意をもって委託業務を行ったにもかかわらず生じた損害

(4) テナントの賃料等の滞納その他契約違反に対する処理に関し、乙が一般に相当と認められている手段と方法を取り、甲に対する通知・報告を行っていた場合における甲の被った損害

(5) 前各号に定めるもののほか、乙の責任に帰することができない事由による損害

第30条（契約の解除）

1. 甲又は乙が次の(1)乃至(9)号の一に該当するとき、又は乙が(10)乃至(12)号の一つに該当するときは、他方当事者は、書面による通知をもって本契約の全部を解除できるものとする。但し、相手方に対する損害賠償の請求を妨げない。

(1) 仮差押、仮処分、強制執行、あるいは破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始の申立てを受け、若しくは自ら申立てをしたとき。又は税務署・裁判所から財産上の処分を受けたとき。

(2) 手形、小切手の不渡りを出したとき。手形、小切手の不渡り処分を受ける等、支払停止処分状態に至ったとき。

(3) 監督官庁より営業停止、又は営業免許若しくは営業登録の取り消しの処分を受けたとき。

(4) 刑事処分を受けたとき。

(5) 資産、信用状態が悪化し、又はそのおそれがあると認められる相当の事由があるとき。

(6) 本契約に違背し、又は本契約に基づく債務の支払いをしない場合であって、催告後相当期間内にその瑕疵が治癒されないとき。

(7) 本物件のテナントその他の使用者等の占有使用に著しい妨害を与えたとき。

(8) 本物件を不正に使用又は利用し、他方当事者若しくは他のテナントその他の使用者等の名誉、信用を毀損する等、不信行為があったと認められる相当の事由があるとき。

(9) 他方当事者の社会的信用を著しく失墜させる行為により、他方当事者又は本物件のイメージが著しく損なわれたとき。

(10) 乙の業務遂行能力が通常の同種の業務を遂行する業者と比して著しく劣ると判断されるとき。

(11) 乙が不適任若しくは不誠実であり又は委託業務を適格に遂行していないと甲が判

断した場合。

(12) 乙が第 35 条第 1 項に基づいて正当な理由なく承継同意書（第 35 条第 1 項にて定義する。）の取得を行わない場合。

2. 甲は、本件信託契約の委託者又は信託委託者兼受益者の権利利益を保護するため必要があると認めるときは、乙に対する書面による通知を行うことにより、本契約を解除することができる。

3. 終了の原因を問わず、本契約が終了した場合、乙は、委託業務を引き受ける後任の第三者が選任されるまでの間、引き続き委託業務を行うものとし、後任の第三者が選任された場合には、速やかに、当該第三者に委託業務を引き継ぐものとする。

第 31 条（契約の消滅）

本契約は、次の事由が生じたときは、何等の意思表示を要せず、第 19 条第 4 項但書により本契約を継続した場合を除き、当然に終了するものとする。この場合、甲及び乙は相手方の被った損害については責任を負わないものとし、名目の如何を問わず、お互いに金銭の支払いその他の請求をしないものとする。

(1) 本物件の全部又は一部が天災その他甲及び乙の責によらない事由により滅失又は破損して、本物件が使用できなくなったとき。

(2) 事由の如何にかかわらず、甲が本物件の所有権を喪失したとき。

第 32 条（本契約上の地位の承継）

甲及び乙は、相手方の書面による事前の承諾なくして本契約に基づく権利、義務その他一切の契約上の地位を譲渡又は承継できないものとする。但し、本件信託契約が終了し、本物件が甲から信託委託者兼受益者に交付された場合には、本契約上の甲の地位は信託委託者兼受益者が免責的に承継するものとする。

第 33 条（ＥＢの利用）

1. 信託委託者兼受益者は、甲及び乙をして、別紙Ⅲ「EB 契約商品明細」記載の EB システムの利用に際し、資金管理者を選任して資金管理権限を適正に付与せしめ、電子証明書及びパスワードの管理を厳正に行わせ、当該管理者以外の第三者に対して電子証明書及びパスワードの漏洩がなきよう徹底させるものとする。

2. ＥＢの月額利用料（消費税等別途）については、甲の負担とする。

第 34 条（損害保険）

乙は、本物件の管理業務を遂行する上で必要な保険として、甲及び信託委託者兼受益者が相当と認める内容の管理者賠償責任保険を乙の負担で付保する。

第 35 条（承継同意書）

1. 乙は、既存賃貸借契約における賃貸人の地位を甲からマスターレッシーへ承継すること及び既存賃借人敷金等の返還債務をマスターレッシーのみが負うことについての書面による同意（以下、「承継同意書」という。）を本契約締結日から 30 日以内に既存テナントから取得するものとする。
2. 乙は、甲に対し、承継同意書の取得状況について、本契約締結日から 20 日以内に報告を行わなければならず、取得した承継同意書を本契約締結日から 40 日以内に甲に送付しなければならない。また、本契約締結日から 30 日以内に承継同意書を取得できなかった場合、乙は、甲に対し、毎週一回承継同意書の取得状況について報告を行わなければならない。

第 36 条（乙の事実表明及び保証）

1. 乙は、甲に対し、本契約締結日において、以下の事項が真実であることを表明し保証する。
   (1) 乙は、日本法に基づき適式に設立され、有効に存続する法人であり、自己の財産を所有し、現在従事している事業を行い、かつ、本契約を締結し、本契約上の義務を履行するために必要とされる完全な権能及び権利を有していること。
   (2) 乙による本契約の締結及びその条項の履行は、乙の会社の目的の範囲内の行為であり、乙はかかる本契約の締結及び履行につき法令上及び乙の内部規則において必要とされる一切の手続を履践していること。
   (3) 本契約は、その締結により、乙の適法で有効かつ拘束力を有する義務を構成し、その条項に従い執行可能なものであること。
   (4) (ⅰ)乙による本契約の締結及びその条項の履行により、政府機関その他の第三者の許認可、承諾若しくは同意等又はそれらに対する通知等が要求されることはなく（既に取得されているものは除く。）、かつ、(ⅱ)乙による本契約の締結及びその条項の履行は、法令、規則、通達、ガイドライン、命令、判決、決定、令状、乙の定款その他の内部規則、乙を当事者とする又は乙若しくは乙の財産を拘束し若しくはこれに影響を与える第三者との間の契約又は証書等に抵触又は違反するものではないこと。
   (5) 乙の財務若しくは経営の状況、又は乙による本契約の締結及びその条項の履行に関連し、これらに重大な悪影響を及ぼすようないかなる訴訟、仲裁、調停及び行政上の手続も係属していないこと。
   (6) 乙は支払停止の状態になく、乙には破産手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始、民事再生手続開始の申立その他乙に適用ある倒産手続開始の申立の理由となる事実はないこと。
   (7) 乙は甲から本物件の管理・運営業務の委託を受けた者として以下の「信託業法施行規則（平成 16 年内閣府令第 107 号、その後の改正を含む。）」第 40 条に規定される「内部管理に関する業務を適正に遂行するための十分な体制」を有していること。

（ｉ）委託業務に関して規制する法律に基づく免許、登録等を受けていること。

（ii）委託業務の内容に即した人材（本物件に関する知識・経験を有する者、受託者責任に習熟した者等）が確保されていること。

（iii）内部管理に関する業務を適正に遂行するための、社内における責任体制を明確化する規定を備えた社内規則を整備していること。

（iv）内部管理に関する業務を行う者が、本物件の管理処分を行う部署から独立していること。

（v）委託業務に関連して、テナントその他の第三者から、クレーム、苦情の申し出あるいは損害賠償の請求等がなされた場合の甲への連絡体制が整備されていること。

（vi）以下の業務を行う場合、取引の概要（態様及び条件を含む。）及び本物件に損害を与えるおそれがないことの客観的・合理的な理由付け・疎明が具体的に検証できる内容の社内規則が整備されており、また、委託業務を実施する部門から独立した内部監査部門による定期的かつ実効性のある検証・監査ができる体制が整備されていること。

信託業法第 29 条第 2 項に定める取引

2. 本条に定める乙の表明及び保証に関し、誤りがあり又は不正確であったことが判明した場合には、甲は、本契約を解除することができるものとする。また、乙は、乙の表明及び保証に誤りがあり又は不正確であったことに起因して甲に生じた損害等を、甲に対し賠償するものとする。

第 37 条（遵守事項）

乙は、本契約の期間中、次の各号に定める誓約を遵守するものとする。

(1) 通常の取引と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が本件信託契約における信託財産に損害を与えることとなる条件での取引を行わないこと。

(2) 本件信託契約の目的、本物件の状況又は本物件の管理若しくは処分の方針に照らして不必要な取引を行わないこと。

(3) 本物件に関する情報を利用して自己又は受益者以外の者の利益を図る目的をもって取引｛内閣府令（信託業法施行規則第 41 条第 1 項）に定める行為を除く。｝を行わないこと。

(4) 前三号の他、本物件に損害を与え、又は甲の信託業の信用を失墜させるおそれがある行為として内閣府令（信託業法施行規則第 41 条第 2 項）で定める行為を行わないこと。

(5) 以下の取引を、甲又は本物件に損害を与えるおそれがなく、かつ本契約に特別の定めがある場合を除き、行わないこと。なお、当該取引を行う場合は、甲の書面による事前の承諾を要するものとする。

信託業法第 29 条第 2 項に定める取引

第 38 条（倒産申立権の放棄）

乙は、甲に対する破産手続開始、民事再生手続開始及び会社更生手続開始その他これらに類する倒産手続の申立を行わない。

第 39 条（規定外事項）

本契約に定めのない事項で必要なものについては、甲、乙及び信託委託者兼受益者は、誠意をもって協議するものとする。

第 40 条（手続の変更・改善・解約）

甲は、委託業務が適正に実施されていないと認められる場合には、委託業務の実施方法の変更・改善を求め、相当の期間が経過しても変更又は改善が認められない場合には、信託委託者兼受益者と協議の上、本契約を解約することができるものとする。

第 41 条（準拠法及び合意管轄）

1. 本契約は日本法に準拠するものとする。
2. 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要が生じたときは、大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとする。

第 42 条（通知）

本契約に基づく全ての通知、要請、要求、承認、承諾その他の意思伝達については、書面により行う。

第 43 条（監査）

甲は、乙の監査部門による監査または外部機関による監査の結果の開示を受けることができる。

第 44 条（金融当局の検査等への協力）

乙は、管理業務に関し、甲の監査担当部署若しくは監督官庁、税務署、日本銀行などの官公署等からの検査・監督上の要求を受けた場合には協力する。

以上、本契約締結の証として本書３通を作成し、甲、乙及び信託委託者兼受益者記名捺印の上、各１通を保有するものとする。

平成 21 年 3 月 31 日

甲
大阪府大阪市[redacted]
[redacted]
[redacted]
代表取締役 [redacted]　印

乙
福岡県福岡市東区[redacted]
九州リアルエステート株式会社
代表取締役 [redacted]　印

信託委託者兼受益者
福岡県福岡市中央区[redacted]
[redacted]
Ｑステーツ合同会社
福岡県福岡市早良区[redacted]
職務執行者 [redacted]　印

別紙Ⅰ

建物管理仕様

項　　目	回　　数	業　務　概　要	
日常清掃	1回／週	アプローチ	・床面拭き掃き清掃
		エントランス	・掃き掃除・拭き掃除　＊ ・入口ドアガラス、取手部、ステンレス部拭き掃除
		メールボックス	・拭き掃除 ・周辺に放置されているチラシ等の処理
		各階廊下	・床面掃き拭き（可能な床面の場合）掃除　＊ ・共用灯（脚立を使用しない範囲で） ・天井の汚れ落とし（とどく範囲）
		階段	・掃き掃除（内階段の場合は、掃き拭き掃除　＊ ・共用灯（脚立を使用しない範囲で）
		建物廻り	・建物廻り点検、拾い掃き（植え込みのごみ拾い、受水槽敷地内を含む） ・敷地内駐車場、駐輪場の拾い掃き
		除草	・適時（特に目立つ箇所または美観を損なう程の雑草類については見苦しくない程度まで実施）
		ごみ置き場清掃	・掃き掃除 ・水洗い
		外溝部	・拾い掃き清掃 ・グレーチング内のごみ拾い（土砂等の堆積物を除くごみの除去　なお、グレーチングは片手で持ち上げられる程度のタイプとする。ボルトでとめてある場合や極端に大きなグレーチングは別途見積もり　但し、その場合でも格子の間から器具を用いて除去できるものは除去）
		その他	・建物内蜘蛛の巣除去（駐輪場の建物部は除く） ・共用部共用設備（消火器ボックス外側部、分電盤等）の拭き掃除
	＊　拭き掃除については、床面等の状況による。		
定期清掃（日常清掃作業に含まれる）	2回／年	・屋上、ルーフ、入口グレーチング部分ドレーンの清掃（足場を組まない範囲で）	
24時間緊急対応	365日 24時間	・入居者からのクレーム対応 ・建物共用部、設備に対する応急処置	

項　　目	回　　数	業　務　概　要	
建物巡回 点　　検	1回／月	・建物廻り点検 ・掲示板整理 ・管球の点検・交換 ・報告書提出	
防災設備 点　　検	1回／年	・消火器の外観・機能点検、総合・外観・機能点検 ・消火器本体及び薬剤交換(甲負担) ・火災警報装置、誘導灯、避難器具、感知器等の点検 ・報告書の提出 ・所轄消防署への点検結果報告 ・その他消防法の規定に基づいて設置された消防用設備等の点検	
機械警備	365日 24時間	・水位　　給水設備…減水・満水の異常をキャッチ	
排水管 清　　掃	1回／3年	専有部(風呂・洗面台・流し台)および排水枡を含む共用部 (縦管・横管)の雑排水管を超高圧水で洗浄	
受水槽 高架水槽 の 清掃・消毒	1回／5年	清　　掃	ブラシなどを用いて沈殿物、浮遊物の除去、壁面に 付着したサビ・汚れなどを除去し内面を清掃
		消　　毒	有効塩素50～100ppmの濃度の次亜塩素酸ナ トリウム溶液を用いての水槽内の消毒
		給　水　設　備	受水槽、ポンプ、制御盤の状況について水道法の規 定する水道施設の技術基準に基づく給水施設の点検
		水　質　検　査	検査項目　1．硝酸性窒素および亜硝酸性窒素 (10項目)　2．塩素イオン 3．有機物等(過マンガン酸カリウム消費量) 4．一般細菌 5．大腸菌群 6．PH値 7．色度 8．濁度 9．臭気 10．味 (ただし、外郭団体による別途水質検査については甲 負担とする)
		報　告　書　提　出	写真貼付
給排水 設備点検	2回／年	受　　水　　槽	・槽内の汚れ、沈殿物の有無 ・電極棒の腐食状態 ・定水位弁作動状態 ・マンホールの施錠の有無 ・外部漏水、配管等の腐食の有無 ・防虫網、排水口空間の点検 ・各ボルトの点検
		高　　架　　水　　槽	・槽内の汚れ、沈殿物の有無 ・電極棒の腐食状態 ・定水位弁作動状態 ・マンホールの施錠の有無 ・外部漏水、配管等の腐食の有無 ・防虫網、排水口空間の点検

項　　目	回　　数	業　務　概　要	
給　排　水 設備点検		揚　水　ポ　ン　プ	・異音、振動、腐食の有無 ・グランドパッキンの状態 ・腐食、ドレン排水の状態 ・フード弁、逆止弁、バルブの作動状態 ・制御装置の作動確認
		報　告　書　提　出	
建築設備定期検査		・関連法規に基づく点検　　・報告書提出	

別紙Ⅱ

実賃精算

建物賃貸借契約書

住　居　用

平成 21 年 4 月 1 日

物件名 [redacted]

[redacted]号室

フリガナ

九州リアルエステート㈱ 様

管理業者

九州リアルエステート株式会社

代表取締役 [redacted]

TEL [redacted]

FAX [redacted]

[redacted]

建物賃貸借契約書（住居用）

(1)所在地 [redacted]

(2)物件 (名称) 物件名 階[redacted]号室([redacted] ㎡)

(3)構造 鉄筋造 4階建

(4)契約期間 始期 平成21年4月1日 から (5) 1年 ヶ月間
終期 平成22年3月31日 まで

家賃	月額	[redacted]円
共益費	月額	
駐車料	月額	

敷金(ヶ月分)
保険料
保証料( )

(6)家賃等
契約更新料(無) 原則の ヶ月分
礼金(無) 家賃の ヶ月分

※は消費税込 合計月額 [redacted]円

(7)支払期日 上記の家賃等は、毎月 末日 までに 翌月分 を下記の方法により支払うものとする。ただし、振込み手数料は乙の負担とする

(8)支払方法 持参

(9)振込先 銀行名 支店名 預金 口座番号 受取名義人
[redacted] 九州リアルエステート㈱

(10)受取人住所 福岡市中央区 [redacted] 電話 [redacted]

(11)駐車場利用車輌 駐車場No. No.5

続柄	氏名	年齢	勤務先又は学校名	連絡先電話
(12)同居人				
同居者				
同居者				
同居者				
合計				

備考

【緊急連絡先】

(13)
氏名
名称

〒
住所
TEL 携帯
E Mail

借主との関係

建物賃貸借契約書（住居用）

（契約の締結）

第１条　貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、末尾(1)から(3)に記載する物件の目的物（以下「本物件」という。）について、以下の各項により賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

（契約期間及び更新料）

第２条　契約期間は、末尾(4)及び(5)に記載するとおりとする。

２　甲及び乙は、協議の上、前項(5)に定める期間を更新することができる。

３　本契約が更新される場合には、乙は、甲に対し、末尾(6)に記載する更新料を本契約更新時までに支払わなければならない。

（使用目的）

第３条　乙は、末尾(12)記載の入居者一覧表に記載した者の居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。

（家　賃）

第４条　乙は、末尾(6)及び(7)の記載に従い、家賃を支払わなければならない。

２　１ヶ月に満たない期間の家賃は、１ヶ月を30日として日割計算した額とする。

３　甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、家賃を改定することができる。

①　土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により家賃が不相当となった場合。

②　土地又は建物の価格の上昇又は下落その他の経済事情の変動により家賃が不相当となった場合

③　近傍同種の建物の家賃に比べて家賃が不相当となった場合。

（共益費）

第５条　乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費等の維持管理費用に充てるため、末尾(6)記載の共益費を甲に支払うものとする。

２　前項の共益費は、末尾(7)の記載に従い、支払わなければならない。

３　１ヶ月に満たない期間の共益費は、１ヶ月を30日として日割計算したものとする。

４　甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

（駐車場）

第６条　乙は、駐車場を使用する場合、末尾(6)記載の料金を支払い、甲又は管理人の指定する場所に、甲の承諾を得た自動車のみを駐車しなければならない。

２　駐車場内における盗難又は事故等については、甲及び管理人は一切その責任を負わないものとする。

（諸費用の負担）

第７条　乙は入居後、次の各号の諸費用を負担する。

①　電気料金、ガス料金、上下水道料及び浄化槽清掃等に要する費用。

②　町内会費等。

（敷　金）

第８条　乙は、本契約から生じる債務の担保として、末尾(6)に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。

２　乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺することができない。

３　甲は、本物件の明け渡しがあったときは、明渡日から40日以内に、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の明渡し時に、賃料その他乙負担金額により、本物件又は付帯設備に損害があるなど、乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務額を敷金から差し引くことができる。

[illegible]

(礼　金)

9条　乙は、本物件の賃貸借契約に際して(6)に記載する礼金を甲に支払うものとする。ただし、乙は、本物件の明渡しに際して、甲に対し、理由の如何を問わず、(6)に記載する礼金の返還を求めることはできない。

(借主の善管義務)

10条　乙は、善良な管理者の注意をもって、本物件を使用し使用しなければならない。

2　乙は、自己又は乙の同居者その他の第三者により、本物件及び設備等を破損、破損、汚損させたときは、甲に対し、その賠償をしなければならない。

3　乙は、自己又は乙の同居者等が甲又は本物件の他の入居者に対し、精神的損害を与えたときは、甲又は本物件の他の入居者に対し、その賠償をしなければならない。

(承諾事項)

11条　乙は、次のいずれかに該当する行為を行おうとするときには、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない。

①　頭書(12)に記載する同居人に新たな同居人を追加（出生を除く。）するとき。

②　連帯保証人を変更しようとするとき。

③　階段、廊下等の共用部分に物品を置く場合、もしくは看板、ポスター等の広告物を掲示するとき。

④　観賞用の小鳥、犬猫であって明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのないもの以外の犬、猫その他の動物（第12条第5号に掲げる動物を除く。）を飼育するとき。

⑤　本物件出入口の鍵を変更するとき。

(禁止事項)

12条　乙は、本物件の使用にあたり、次に掲げる行為を行ってはならない。

①　銃砲、刀剣類又は危険性、爆発性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。

②　大型の金庫その他の重量の大きな物品を搬入し、又は備え付けること。

③　排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。

④　大音量でテレビ、ステレオ、カラオケ等の操作、ピアノその他の楽器を演奏を行うこと。

⑤　猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。

⑥　本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸を行うこと。

⑦　建物を第3条の使用目的以外に使用すること。

⑧　本物件の増築、改築、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行うこと。

(届出事項)

13条　乙又は連帯保証人は、次のいずれかに該当するときには、直ちにその旨を、甲に届出なければならない。

①　引続き1ヶ月以上本物件を留守にするとき、又は現に居住していないとき。

②　乙又は連帯保証人の住所、氏名、勤務先その他に変更が生じたとき。

③　連帯保証人が破産、民事再生、死亡又は解散したとき。

④　建物及び設備が破損又はその恐れが生じたとき。

(入居中の修繕)

14条　甲は、下記に掲げる修繕を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は乙が負担しなければならない。

① ふすまの張り替え、裏返し
② 障子紙の張り替え
③ 網戸の張り替え
④ 畳表、畳床の取り替え
⑤ 給水栓、排水栓の取り替え
⑥ その他使用に軽微な修繕

2　前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することはできない。

3　乙は、要修繕箇所を発見したときは、速やかに甲に通知しなければならない。

4　前項の通知を怠り又は遅延したことによって本物件に損害を及ぼしたときは、乙はその賠償の一部又は全部を負担しなければならない。

（解約予告）

第15条　甲又は乙は、本契約の更新を拒絶し、又は解約しようとする場合、次の各号に定めて、相手方に書面をもって通知しなければならない。

①　甲においては、更新拒絶について正当事由があり、かつ、本契約終了日前6ヶ月以上の猶予期間をおくこと。

②　乙においては、退去日（原状の回復し日）前30日以上の猶予期間をおくこと。

2　前項第2号の規定にかかわらず、乙は、解約申込日から30日分の賃料及び損害金を甲に支払うことにより、即時に本契約を解約することができる。

（契約の解除）

第16条　甲は、乙が家賃、共益費等の支払いを滞納し、その滞納期間が2ヶ月分に達したときは、相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に乙が履行しないときは、本契約を解除できる。

2　乙が次の各号のいずれかに該当したときは、甲は催告その他の法律手続きによらず、ただちに本契約を解除できる。

①　乙が家賃、共益費等の支払いをしばしば遅延し、その遅延が本契約における甲乙間の信頼関係を損なうと認められるとき。

②　本契約若しくは別途定める入居規約等の条項に違反したとき。

③　環境及び良好な生活の維持・管理を困害する行為を反復したとき。

④　入居申込書及び添付書類に虚偽記載その他不正な方法により入居したことが判明したとき。

⑤　第15条第1号の猶予期間を経り、1ヶ月以上の長期にわたり所在不明となったとき。

⑥　乙又は同居者が暴力団、過激な政治活動集団等の反社会的と認められる団体の構成員、準構成員であることが判明したとき。

⑦　乙又は同居者が暴力団、過激な政治活動集団等の反社会的と認められる団体の構成員、準構成員を反復継続して出入りさせたとき。

⑧　乙に警察の介入をしばしば要する行為があったとき。

（契約の消滅）

第17条　天災、地変、火災等により本物件を通常の用に供することができなくなった場合、又は都市計画等により、本物件が収用され又は使用を制限され、賃借権を維持することができなくなった場合は、本契約は当然消滅する。

（行方不明の場合の措置）

第18条　第16条第2項第5号の場合において、甲は、連帯保証人若しくは乙の緊急連絡先、残置物の保管者さもよいのうえ、本物件に残置された乙の家財等を処分した方法により任意の場所に保管することができる。

：：ことです
なお、これにかかるすべての費用と負担は乙の負担とする。

（明渡し及び原状回復）

第19条　乙は、本契約が終了したときは、速やかに本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。

2　乙は、前項の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。

3　本契約における本物件の明渡しとは、次に掲げるすべての事項を完了したときをいう。

①　乙及び入居者すべての退去

②　乙が本物件内に搬入したすべての家財、物品等の撤去

③　本物件内外の廃棄物、ゴミ、残置物等の撤去、処理

④　第20条に規定する諸費用等の完了及び甲の確認

4　乙が退去予定日を経過しても前項の行為を完了しない場合は、次の各号に掲げる損害金を支払わなければならない。

①　退去予定日より明け渡し完了にいたるまでの間、毎月に発生する賃料等の金額の2倍に相当する損害金。

②　明渡し遅延により損害を受けた者にする損害金。

5　乙は、本物件の明渡しに際し、移転料、立退料等の請求ならびに乙の付加した造作その他について、甲に買取りを請求することはできない。

（諸費用の精算）

第20条　乙は、本契約の終了にあたり、自己が使用した電気料金、上下水道料金、ガス料金、その他料金について精算をしなければならない。

2　乙は、第8条第1項にいう鍵等の返還を受けるにあたって、前項に掲げる費用の精算書の写しを甲に提出しなければならない。

（立入り）

第21条　甲は、本物件の滅失、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立入ることができる。

2　乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することができない。

3　解約申入れ後において、本物件を内覧しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者に下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立入ることができる。

4　甲は、火災、盗難、漏水、ガス漏れ等本物件の維持管理上緊急事態が生じたと認められるときは、乙の承諾を得ることなく、本物件内に立入ることができる。この場合において、甲は、乙が在宅時に立入ったときは、立入りをその旨を速やかに乙に報告しなければならない。

（損害保険の加入）

第22条　甲は、本物件の建物と付帯設備に対し、甲の費用において、別紙を保険金額とする火災保険に加入しなければならない。

2　乙は、火災、漏水、ガス爆発等、借家人賠償又は個人賠償の事故を発生させた場合のために借家責任特約付の住宅総合保険に加入しなければならない。

3　乙の故意又は過失により、甲に損害を与えた場合は、甲はその損害を前項の乙の保険金によって清算し、補填できない部分については別途請求できる。

（延滞損害金）

第23条　乙は、本契約から生じる金銭債務（家賃、共益費等）の支払いを遅延したときは、乙は甲に対し下記[redacted]銭（[redacted]円につき1日[redacted]の割合による延滞損害金を支払わなければならない。

（連帯保証人）

第24条　乙は、連帯保証人をたてるものとし、連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生ずる乙の一切の債務を負担するものとする。また、法定更新、合意更新にかかわらず本契約が更新された場合も同様とする。

2　乙は、連帯保証人が欠けるに至ったとき、又は連帯保証人として適当でないと甲が認めたときは、乙は甲の請求に従い、直ちに甲が指定する者を新たな連帯保証人としなければならない。

3　本契約期間中、甲乙の合意により、本契約の内容等に変更が生じた場合、甲は連帯保証人に対して通知を行わなければならない。

（乙から連帯保証人への委任）

第25条　乙は、連帯保証人に対して、乙が甲への届出をせずして所在不明のまま60日以上経過した場合には、本契約を解除し、本物件の明渡しに関する権限を委任するものとする。この場合において、乙は連帯保証人が行った行為に対して、一切の不服を申し立てないほか、連帯保証人及び関係者に対して損害賠償その他の請求をしない。

2　乙は、本契約が存続する限り、前項の委任を解約できない。

（法人契約）

第26条　乙が法人の場合、入居者は、役員、従業員及びその家族に限定するものとし、第9条(12)に該当する

2　入居者に変更が生じる場合は、事前に乙は甲に通知するものとする。

（管轄裁判所）

第27条　本契約に関する訴訟の管轄裁判所を、本物件所在地の管轄裁判所と定める。

（協　議）

第28条　甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し解決するものとする。

（特約事項）

乙は、以下の事項を了承の上、本件を賃借するものとする。

①本物件は、信託の受託者 が不動産信託受託者として所有しており、甲は 信託の受託者 より本物件を賃借している賃借人であること。

②甲と乙が締結する本契約は転貸借であること。

③乙に対する敷金・保証金の返還義務は甲のみが負い、信託の受託者 は一切負わないこと。

※　動物（犬・猫等）の飼育は、絶対に出来ません。

賃貸住宅の共同生活に関する規約

（趣旨）　この規約は、○○市住宅賃貸借規約第16条第2項第2号に基づき、賃貸住宅の賃借人が遵守しなければならない共同生活の基本的なルールを定めたものです。

第１条　（賃借部分の善管注意）

賃借人は賃借部分の善管注意に関して、特に以下の各号を遵守しなければなりません。

①　通風等を行い、結露に起因やカビが発生しないよう注意すること

②　水回りの設備には常に、排水口の水漏れがないようにすること。

③　水洗トイレ及び流し台等は、排水管に物をつまらせないよう注意すること。

④　電気、ガス及び設備については、事故の発生しないようにすること。

⑤　日常使用する物以外で、危険物といわれるものは持ち込まないこと。

第２条　（一般的遵守事項）

①　テレビ、ステレオ、その他電器類の音量は、周囲に迷惑がかからない程度に抑さえること。

②　ドアの開閉は静かに行うこと

③　階上に居住する者は、物やゴミ等等を下へ落とさないよう注意すること。

④　悪臭を放って、近隣に迷惑をかけないこと。

⑤　ペットの持ち込みが可の場合でも、飼い方にして共用部分に出したり、鳴き声、臭いで近隣に迷惑をかけないこと。

第３条　（駐車場）

①　契約駐車場の場合、借りていても他の車を駐車してはなりません。

②　入居者は、自転車、バイク及び自動車等を駐車場内で事故を起こさないこと。入居者や知人の過失の場合も、入居者が責任をもって、解決すること。

③　自動車、バイクの整備はしないこと。

第４条（共用部分）

①　バルコニーでの水の使用は、階下に水漏れが生じるため、十分に注意すること。

②　隣に続いているバルコニーの場合は、火災発生時の避難のため、仕切り板の付近に物を置かないこと。

③　エレベーター内で、物を落としたり、落書やつばを吐いたりして、汚さないこと。

④　共用部分を不法占拠したり、私物を置いたりしないこと。

第５条　（コミュニティ）

①　回覧板は、目を通したら、すみやかに次順の者へ回すこと。

②　町内会には入会し、町内会費は必ず支払うこと。

③　町内会の行うコミュニティ活動等には積極的に参加すること

第６条　（ゴミ処理、清掃）

①　共用部分は、常に清潔にすること

②　ゴミはゴミ袋（指定）に入れ、必ず指定日に所定のゴミ集積所に出すこと。

③　ガラス、陶器等の燃えないゴミや危険物等の廃棄物は、指定日に所定の場所に危険のないように処理すること。

④　転入転出等に大きな廃棄物がある場合は、自己の責任において他に迷惑をかけないようにすること

第７条　（防火対策）

①　[illegible]

②　[illegible]

第８条　（その他の禁止事項）

①　[illegible]

②　[illegible]

③　共用部分で喫煙すること。

④　他の居住者及び近隣居住者に迷惑をかけたり、不快の念を抱かせる行為をすること。

第９条　（管理業者からの注意）

入居者は、管理業者からの共同生活上の指示や注意があった場合、すみやかに、これに従わなければなりません。

第10条　（規約違反）

以上の各条項に違し、違反の程度が著しい居住人に対しては、本賃貸借契約を解除するものとする。

以　上

この契約の成立を証するため本契約書　2通　を作成し、署名捺印の上、甲乙各1通を保有する

平成 21 年 1 月 1 日

甲（貸 主）　〒　　TEL　　携帯

住　所

氏　名　　印

乙（借 主）　〒　　TEL　　携帯

現住所

フリガナ

氏　名　　印

勤務先社名　　TEL

勤務先所在地

連帯保証人　〒　　TEL　　携帯

住　所

氏　名　　印

勤務先社名　　TEL

勤務先所在地

連帯保証人　〒　　TEL　　携帯

住　所

氏　名　　印

勤務先社名　　TEL

勤務先所在地

福岡県知事(1)第[redacted]号

九州リアルエステート(株)

代表取締役 [redacted]　印

福岡市東区[redacted]

電話番号 [redacted]　　電話番号

取引主任者登録番号 福岡　第[redacted]号　　取引主任者登録番号

取引主任者氏名 [redacted]　印　　取引主任者氏名　　印

●解約予告（明渡し予告）

1．解約予告はすくなくとも30日前にお願いします。

2．解約予告をされた後、貸主及び媒介業者において、次の入居者を募集いたします。その際、貸主及び媒介業者立会いのもとに、入居希望者を居室へ案内するということもあるかと存じます。その節は何とぞご協力賜わりますよう切にお願い申し上げます。

●退去時（引越しにともなう建物明渡し）

1．お預りしております「敷金」の「精算」については、「電気」「水道」「ガス」代等の「引越し精算の領収書」を持参された後に開始いたします。

2．引越しにともなう建物の明渡しにおいては、「入居時」に持込まれたもの（家財・物品等）をすべて搬出するとともに、建物内外のゴミの断片づけ等をきちんとすませて下さい。
以上が行なわれていない場合は、物品等の撤去についての「費用」を請求されたり、「敷金の精算」が開始しないということにもなりますのでご注意下さい。

●借主（入居者）の方へ

本契約書に記載されておりますように、借主としての義務と責任は大きなものです。契約されるについては、本契約書を通読の上、各条項の意味するところを充分ご理解下さい。

なお、家賃を滞納したり、貸主の承諾を必要とする事項（11条）、禁止事項（12条）、届出事項（13条）等に違反した場合は、「契約解除」の原因となりますので、特にご注意下さい。

●連帯保証人の方へ

連帯保証人は、法律及び本契約書において、借主（主たる債務者）の債務に対し、連帯してそれを履行する義務が課せられます。「債務」とは、単なる「金銭」的なものだけを指すのではなく、契約に基づくすべての義務を意味します。従って、この賃貸借契約に関し、借主が期間中に行った（更新の場合を含む）行為についても、連帯責任があります。

[redacted]

[注意事項]

1．鍵の受け渡し合計　　本

2．ゴミは指定日に指定の場所へお出し下さい。

・燃えるゴミ

・燃えないゴミ

3．電気、水道、ガス等に関するお問合せ（引越し時の精算等）は下記へ。

・・・　TEL

・・・　TEL

・・・　TEL

・・・　TEL

・・・　TEL

（実 費）

別紙Ⅲ

ＥＢ契約商品明細

[redacted]名義の信託口座における[redacted]との契約とする。

別紙Ⅳ

非適格テナント一覧

1. 集団的または常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長する虞のある団体に属している者およびこれらの者と取引のある者
2. 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律に基づき処分を受けた団体に属している者およびこれらの者と取引のある者、その他これらに類する団体に属している者およびこれらの者と取引のある者
3. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第5項に定義される性風俗関連特殊営業を行う者若しくは同法律第2条第1項に定義される風俗営業を行う者およびこれのために貸室等を利用しようとする者
4. 公序良俗に反する団体の関係先
5. 組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律に定める犯罪収益等隠匿及び犯罪収益等収受を行い又は行っている疑いのある者及びこれらの者と取引のある者
6. 貸金業の規制等に関する法律第24条第3項に定義される取立て制限者、又はこれらに類する者
7. 本物件において有害物質を取り扱い、埋蔵、貯蔵、精製、輸送、加工、製造、生成、放出、投棄、移転、又はその他の処分若しくは処理をする可能性のある者

以　上

印

印

印